

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2023

Presenta la Guía para el Año Completo 2024

- ▶ El AFFO por certificado del año completo 2023 fue Ps. 2.58, en línea con la guía
- ▶ El AFFO por certificado del 4T23 fue 5.4% mayor A/A en dólares
- ▶ La ocupación del portafolio industrial al cierre de año fue 98.1%, aumentando 47 pb A/A
- ▶ Las renovaciones trimestrales en arrendamientos industriales tuvieron incrementos de 16.9%

CIUDAD DE MÉXICO, 8 de febrero de 2024 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2023.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2023

- AFFO por certificado de Ps. 0.6363 (US\$0.0362) en el trimestre, comparado con Ps. 0.6762 (US\$0.0343) en el periodo comparable del año anterior, incrementando 5.4% A/A en dólares
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) consolidado del 4Q23 por certificado incrementó 11.4% A/A en dólares
- Ocupación consolidada al cierre del año de 97.3%, incrementando 56 pb A/A
- Incremento en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento durante el trimestre de 18.6% en el portafolio industrial
- Se entregaron tres edificios y continúa la construcción de dos proyectos de desarrollo adicionales
- Distribución en efectivo de Ps. 0.5250 por certificado declarada para el 4T23
- Estima una distribución extraordinaria por el año completo 2023 de aproximadamente Ps. 1.7 mil millones, que será pagada antes del 15 de marzo de 2024

“El cuarto trimestre es testimonio de los grandes resultados que hemos demostrado a lo largo del año, logrando un sólido aumento en la ocupación, incrementos en las rentas de los arrendamientos y fuerte crecimiento del ingreso neto operativo. Con un portafolio de inmuebles estratégicamente ubicados en los mercados principales para la reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*), estamos satisfechos de continuar fortaleciendo nuestra capacidad para mantener una alta retención de inquilinos, así como atraer el interés de nuevos clientes de una amplia gama de industrias”, expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Incrementamos tanto nuestra ABA como nuestra

ocupación al terminar la construcción de nuevos edificios y firmar contratos de arrendamiento que empezarán a contribuir a nuestra utilidad en 2024. Estas entregas demuestran nuestras capacidades de desarrollo, que incluyen la integración de los más altos estándares de sustentabilidad que además de contribuir con nuestros objetivos ambientales, proporcionan una ventaja competitiva para atraer clientes y ofrecer rendimientos superiores a nuestros inversionistas.”

El Sr. Hanna continuó: "De cara al futuro, seguimos enfocados en entregar crecimiento orgánico, así como en continuar nuestro programa de inversiones de capital de crecimiento. México, y en particular los mercados del norte, donde se encuentran más de tres cuartas partes de nuestro portafolio industrial, siguen teniendo una gran demanda por parte de las empresas que buscan beneficiarse de las cadenas de suministro establecidas en México, mano de obra calificada, y una red de comercio favorable. Seguimos optimistas en cuanto a nuestras oportunidades de desarrollo y contamos con un robusto portafolio de proyectos, a la vez que mantendremos un enfoque disciplinado con respecto a nuestros usos de capital, prestando especial atención al panorama de desarrollos. Estamos satisfechos con el VNA por certificado récord que registramos a finales de año, y seguiremos llevando a cabo la estrategia que tenemos diseñada para maximizar valor.”

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en los principales mercados con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Programa de Inversiones en crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 1.5 millones de pies cuadrados de nueva ABA en proceso de desarrollo o estabilización con una inversión total aproximada de US\$126 millones.

Se espera tener desembolsos de capital por US\$80 millones durante los siguientes doce meses (esto considera costos restantes de construcción, las mejoras para los inquilinos contratadas, consideraciones diferidas para el pago de terrenos adquiridos, y costos de infraestructura a nivel proyecto para los desarrollos).

FIBRAMQ mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11% en su programa de desarrollos industriales, mismo que incorpora los estándares de sustentabilidad más altos, diseñados para generar eficiencias operativas en beneficio de sus clientes.

En el cuarto trimestre, FIBRAMQ concluyó la construcción de tres edificios industriales, y continúa con la construcción de dos edificios industriales adicionales. Durante 2023, FIBRAMQ firmó el arrendamiento de dos edificios industriales nuevos, logrando un rendimiento promedio de los desarrollos de 11.9%.

A continuación, se resumen los proyectos recientemente entregados y en curso. Para más detalles, consulte los materiales de información complementaria que se encuentran en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

Proyectos Entregados y Arrendamientos Ejecutados

Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México

- FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento por un edificio de 510 mil pies cuadrados durante el 2T23. El edificio fue completamente estabilizado en el 1T24.
- En el 4T23, FIBRAMQ concluyó el segundo edificio de este parque industrial que consta de 225 mil pies cuadrados de ABA.

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento de un edificio de 210 mil pies cuadrados, el cual se espera que contribuya a los ingresos y sea adicionado al ABA una vez que se completen las mejoras solicitadas por el inquilino cuando inicie su operación a mediados de 2024.

Ciudad Juárez, Chihuahua

- FIBRAMQ completó el desarrollo de un edificio de 265 mil pies cuadrados de ABA en el sureste de Ciudad Juárez durante el 4T23.
- El edificio forma parte del desarrollo de un parque industrial clase “A” en fases que consta de 10 edificios con un ABA potencial total de 2.5 millones de pies cuadrados.

Reynosa, Tamaulipas

- FIBRAMQ concluyó la construcción de un edificio de 145 mil pies cuadrados de ABA en Reynosa en el 4T23.

Proyectos en Proceso

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ está construyendo una propiedad adicional de 200 mil pies cuadrados de ABA, el cual espera concluir durante la primera mitad de 2024.
- Este parque industrial clase “A” se espera que tenga un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ tiene en construcción o ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA.

Tijuana, Baja California

- Se continúa avanzando con los trabajos para el desarrollo del primer edificio industrial con 405 mil pies cuadrados de ABA, previsto para concluir durante la primera mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial clase “A” comprenda un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 2023 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2023	2022	Variación	2023	2022	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 3,739.2m	Ps. 3,753.1m	(0.4%)	US\$ 210.5m	US\$ 186.5m	12.9%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 3,759.0m	Ps. 3,794.4m	(0.9%)	US\$ 211.6m	US\$ 188.5m	12.2%
EBITDA	Ps. 3,420.0m	Ps. 3,473.7m	(1.5%)	US\$ 192.5m	US\$ 172.6m	11.6%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 2,474.5m	Ps. 2,521.3m	(1.9%)	US\$ 139.3m	US\$ 125.3m	11.2%
FFO por Certificado	Ps. 3.2505	Ps. 3.3119	(1.9%)	US\$ 0.1830	US\$ 0.1646	11.2%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 1,964.2m	Ps. 2,064.9m	(4.9%)	US\$ 110.6m	US\$ 102.6m	7.8%
AFFO por Certificado	Ps. 2.5801	Ps. 2.7124	(4.9%)	US\$ 0.1453	US\$ 0.1348	7.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	86.2%	87.4%	(112 pb)	86.2%	87.4%	(112 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	86.7%	88.3%	(163 pb)	86.7%	88.3%	(163 pb)
Margen AFFO	45.3%	48.1%	(276 pb)	45.3%	48.1%	(276 pb)

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ durante el 4T23 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T23	4T22	Variación	4T23	4T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 946.0m	Ps. 947.1m	(0.1%)	US\$ 53.8m	US\$ 48.1m	11.9%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 951.7m	Ps. 957.5m	(0.6%)	US\$ 54.1m	US\$ 48.6m	11.4%
EBITDA	Ps. 852.7m	Ps. 872.8m	(2.3%)	US\$ 48.5m	US\$ 44.3m	9.5%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 613.7m	Ps. 631.6m	(2.8%)	US\$ 34.9m	US\$ 32.1m	8.8%
FFO por Certificado	Ps. 0.8061	Ps. 0.8297	(2.8%)	US\$ 0.0458	US\$ 0.0421	8.8%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 484.4m	Ps. 514.8m	(5.9%)	US\$ 27.6m	US\$ 26.1m	5.4%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6363	Ps. 0.6762	(5.9%)	US\$ 0.0362	US\$ 0.0343	5.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.1%	86.0%	(89 pb)	85.1%	86.0%	(89 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	85.6%	86.9%	(132 pb)	85.6%	86.9%	(132 pb)
Margen AFFO	43.6%	46.7%	(316 pb)	43.6%	46.7%	(316 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,575	35,050	1.5%	35,575	35,050	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,305	3,256	1.5%	3,305	3,256	1.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.3%	96.8%	56 pb	97.3%	96.8%	56 pb
Ocupación Promedio	97.1%	96.6%	51 pb	97.1%	96.6%	51 pb

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 2023 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2023	2022	Variación	2023	2022	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 3,209.8m	Ps. 3,330.7m	(3.6%)	US\$ 180.7m	US\$ 165.5m	9.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 3,207.1m	Ps. 3,329.5m	(3.7%)	US\$ 180.6m	US\$ 165.4m	9.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	89.5%	91.1%	(159 pb)	89.5%	91.1%	(159 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	89.4%	91.1%	(163 pb)	89.4%	91.1%	(163 pb)

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 4T23 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T23	4T22	Variación	4T23	4T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 808.9m	Ps. 856.3m	(5.5%)	US\$ 46.0m	US\$ 43.5m	5.8%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 811.7m	Ps. 855.5m	(5.1%)	US\$ 46.2m	US\$ 43.4m	6.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	88.3%	90.8%	(258 pb)	88.3%	90.8%	(258 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	88.6%	90.7%	(218 pb)	88.6%	90.7%	(218 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,947	30,452	1.6%	30,947	30,452	1.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,875	2,829	1.6%	2,875	2,829	1.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	98.1%	97.6%	47 pb	98.1%	97.6%	47 pb
Ocupación Promedio	97.9%	97.4%	46 pb	97.9%	97.4%	46 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 5.88	US\$ 5.50	6.9%	US\$ 5.88	US\$ 5.50	6.9%
Retención de Clientes UDM	89.4%	90.5%	(112 pb)	89.4%	90.5%	(112 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.4	2.4%	3.5	3.4	2.4%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos continuos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2023, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$46.2 millones, incrementando 6.3% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 98.1%, esto es 47 puntos base mayor A/A. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 264 mil pies cuadrados de ABA, y las salidas fueron 176 mil pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos incluyeron un fabricante de equipo electrónico en Mexicali y un operador logístico de autopartes en Saltillo. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 18 contratos y 2.2 millones de pies cuadrados, generando una tasa elevada de retención en los últimos 12 meses de 89.4%.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 2023 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2023	2022	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 529.4m	Ps. 422.5m	25.3%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 551.9m	Ps. 464.7m	18.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), incl. RL)	70.5%	66.0%	457 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), excl. RL)	73.5%	72.5%	98 pb

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 4T23 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T23	4T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 137.1m	Ps. 90.8m	51.0%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 140.0m	Ps. 102.0m	37.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), incl. RL)	70.2%	57.1%	1,308 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), excl. RL)	71.7%	64.2%	748 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,628	4,598	0.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	427	0.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	92.0%	90.9%	109 pb
Ocupación Promedio	91.9%	91.1%	81 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	\$177.28	\$168.86	5.0%
Retención de Clientes UDM	89.6%	85.5%	412 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.0	15.3%

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 195.3 millones, incrementando 22.9% A/A.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 192.7 millones, mostrando un incremento de 10.4% A/A.
- En los últimos doce meses, el promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos incrementó 15.3% de la mano con un aumento en las rentas promedio de 5.0%, reflejando mejores condiciones de arrendamiento.
- Durante el cuarto trimestre, el tráfico peatonal en los centros comerciales de FIBRAMQ fue aproximadamente 14.2% mayor al del periodo comparable del año anterior, y permanece aproximadamente 10.5% por debajo de los niveles pre-pandemia.

FIBRAMQ firmó 74 nuevos contratos y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 19 mil metros cuadrados de ABA con una amplia gama de inquilinos, como restaurantes, *dark kitchens*, bancos y tiendas de mercadería. Además de esta dinámica positiva en la actividad de arrendamiento, el portafolio Comercial se benefició de una fuerte retención del 89.6% en los últimos doce meses.

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 7.4 millones (excluyendo IVA), estables respecto a las del periodo comparable del año anterior.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 64.7% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 525 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de 18.6% en los arrendamientos, generando US\$22.3 millones de renta base anualizada.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, incluidos los incrementos a las tasas de renta y los aumentos programados en las rentas, por favor consulte los materiales de información suplementaria del cuarto trimestre de 2023 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRAMQ cuenta con US\$954 millones de deuda vigente. US\$332 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y US\$29 millones en efectivo no restringido disponible.

El 90.7% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.3 años.

El índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 29.3% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 5.6x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de certificados para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2024. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SUSTENTABILIDAD

Durante el cuarto trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en once edificios industriales. La cobertura de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora 39.7% del ABA.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 58.7%.

DISTRIBUCIÓN

Distribución Programada

El 8 de febrero de 2024, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de diciembre de 2023 de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 8 de marzo de 2024 a los tenedores con fecha de registro del 7 de marzo de 2024. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 6 de marzo de 2024. Incluyendo este pago, la distribución programada del año completo 2023 asciende a Ps. 2.10 por certificado, en línea con la guía.

Distribución Extraordinaria

De conformidad con las normas fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a las directrices de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y el efecto inflacionario sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos sobre su distribución requerida para 2023. En cumplimiento con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ anticipa una distribución extraordinaria de aproximadamente Ps. 1.7 mil millones que se prevé sea pagada antes del 15 de marzo de 2024. Asimismo, sujeto a ciertas aprobaciones regulatorias, se espera pagar la distribución extraordinaria de la siguiente forma: 70% como distribución en especie (certificados) y 30% como distribución en efectivo.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2024

Certificados en circulación

A la fecha de este comunicado, FIBRA Macquarie tiene 761,288,719 certificados en circulación. Se espera que la emisión de certificados programada para marzo de 2024 con respecto a la distribución extraordinaria sea de aproximadamente 36.7 millones de certificados, lo que resultará en un incremento aproximado de 4.8% en los certificados en circulación, o un aproximado de 3.8% sobre una base promedio ponderada para el año que termina el 31 de diciembre de 2024.

AFFO por certificado

FIBRAMQ presenta la guía de AFFO para 2024 dentro de un rango de Ps. 2.55 a Ps. 2.60 por certificado, el cual tiene una base promedio ponderada tomando en cuenta la emisión de certificados programada para marzo de 2024 con respecto a la distribución extraordinaria.

Sobre la base de certificados en circulación de 761,288,719, esto representa una guía de AFFO para 2024 de Ps. 2.65 a Ps. 2.70 por certificado.

La guía de AFFO para 2024 se sitúa entre US\$116 millones y US\$120 millones, lo que representa un incremento anual de entre 6% y 8% en dólares.

FIBRAMQ mantiene una expectativa positiva en el desempeño operativo para 2024, la cual se vería traducidas en un incremento en los ingresos brutos y el ingreso neto operativo, sin embargo se espera sea contrarrestada principalmente por una combinación del impacto de la apreciación del peso

mexicano en relación con el dólar estadounidense, así como por el costo en el corto plazo de financiamiento de las inversiones del programa de desarrollo, que se espera contribuya de manera importante al crecimiento adicional de los ingresos y el AFFO conforme se establezca cada proyecto de desarrollo. Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 17.30 pesos por dólar durante 2024;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas;
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ está iniciando la guía para las distribuciones en efectivo en el año completo 2024 de Ps. 2.10 por certificado pagaderos en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado, tomando en cuenta la emisión esperada de certificados en marzo de 2024 con respecto a la distribución extraordinaria.

La guía de distribución de efectivo para 2024 equivale a unos US\$97 millones, lo que representa un incremento anual de las distribuciones previstas del 8.0% en dólares.

La guía está basada en una razón de pago del AFFO estimado para 2024 de aproximadamente 82%, utilizando como base el punto medio de la guía para el AFFO. El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Administrador de FIBRAMQ, las condiciones estables del mercado y la administración prudente del capital de FIBRAMQ.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 9 de febrero de 2024, a las 11:00 a.m. hora del centro / 12:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2023 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2023 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2023 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SEA MODIFICADA.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	467,686	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	9,240
Otros activos	182,948	138,419
Total de activos circulante	664,141	1,374,261
Activo no circulante		
Efectivo restringido	13,983	16,026
Propiedades de inversión	49,895,840	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	1,266,865	1,147,682
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	184,779	222,955
Instrumentos financieros derivados	81,783	178,404
Total de activos no circulante	52,284,864	51,267,691
Total de activos	52,949,005	52,641,952
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	795,811	978,144
Deuda	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos	22,848	25,762
Otros pasivos	3,302	3,501
Total de pasivos a corto plazo	821,961	5,847,187
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	195	47,498
Deuda	15,458,260	11,832,605
Depósitos de inquilinos	310,381	322,724
Otros pasivos	4,283	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	25,748
Total de pasivos a largo plazo	15,798,033	12,236,150
Total de pasivos	16,619,994	18,083,337
Activos netos	36,329,011	34,558,615
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	18,733,063	17,014,564
Total de participación controladora	36,036,971	34,318,472
Participación no controladora	292,040	240,143
Total del patrimonio	36,329,011	34,558,615

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,051,109	1,050,794	4,089,983	4,077,475
Gastos relacionados a las propiedades	(217,752)	(184,430)	(779,198)	(653,695)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	833,357	866,364	3,310,785	3,423,780
Honorarios de administración	(60,911)	(49,004)	(225,930)	(188,696)
Gastos relacionados con transacciones	(3,071)	(4)	(5,490)	(3,948)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(24,112)	(26,385)	(87,751)	(90,292)
Total de gastos operativos	(88,094)	(75,393)	(319,171)	(282,936)
Otros (gastos)/ingresos	(5,436)	951	-	3,738
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,774,213)	(2,059,205)	(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,971,542	589,551	5,172,751	1,987,439
Costos financieros	(232,737)	(243,129)	(915,285)	(961,682)
Ingresos por intereses	15,078	7,924	46,282	23,362
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	127,987	(38,894)	223,505	(76,551)
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	658,369	823,214	2,179,198	1,035,159
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(272,891)	(8,431)	(96,621)	275,903
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año	1,232,962	(137,048)	4,020,989	2,839,645
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	834	775	834	171
Utilidad/(pérdida) del período/año / Total de utilidad/(pérdida) integral del período/año	1,233,796	(136,273)	4,021,823	2,839,816
Utilidad integral consolidada total del período/año atribuible a:				
Participación controladora	1,216,909	(130,333)	3,967,212	2,848,028
Participación no controladora	16,887	(5,940)	54,611	(8,212)
Utilidad/(pérdida) integral total del período/año	1,233,796	(136,273)	4,021,823	2,839,816
Utilidad/(pérdida) por CBFi*				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFi (pesos)	1.60	(0.17)	5.21	3.74

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral total del año	-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Utilidad/(pérdida) integral total del año	-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2022	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral total del año	-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Utilidad integral total del año	-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(2,248,713)	(2,248,713)	-	(2,248,713)
-Distribución a la participación no controladora	-	-	-	(2,714)	(2,714)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(2,248,713)	(2,248,713)	(2,714)	(2,251,427)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2023	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Años terminados	
	Dic 31, 2023 \$'000 Entradas/(Salidas)	Dic 31, 2022 \$'000 Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	4,021,823	2,839,816
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	5,580,455	2,588,567
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(5,172,751)	(1,987,439)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	14,457	36,376
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	131,326	79,753
Amortización de comisiones de arrendamiento	103,602	95,417
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,127	3,884
Ingresos por intereses	(46,282)	(23,362)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	39,185	54,236
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(2,246,291)	(1,044,357)
Costos financieros	915,285	961,682
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	(223,505)	76,551
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	96,621	(275,903)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(834)	(171)
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(47,183)	(86,998)
Disminución en cuentas por pagar	(329,901)	(43,042)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,839,134	3,275,010
Actividades de inversión:		
Adquisición de terreno	(214,793)	(458,372)
Adquisición de propiedades de inversión	-	(307,500)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(7,074)	(3,543)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,458,724)	(1,065,721)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	111,396	103,010
Intereses recibidos	46,282	23,362
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,522,913)	(1,708,764)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(4,288,675)	(5,509,449)
Intereses pagados	(881,917)	(855,488)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	5,260,246	6,789,090
Pagos por arrendamientos	(4,246)	(5,110)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(2,229,681)	(1,484,513)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(2,144,273)	(1,065,470)
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(828,052)	500,776
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	67,093	9,197
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	481,669	1,242,628

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16.

** Incluye efectivo restringido de \$13.9 millones (2022: \$16.0 millones) al 31 de diciembre de 2023.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	25
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	25
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
17. ARRENDAMIENTOS	28
18. PARTES RELACIONADAS	29
19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	30

Aviso

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

A los tenedores de las CBFIs del
Fideicomiso Irrevocable No. /1622
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2023 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 31 de diciembre de 2023;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “*Información Financiera Intermedia*”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en el alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2023 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 8 de febrero de 2024

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		467,686	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	13,507	9,240
Otros activos		182,948	138,419
Total de activos circulante		664,141	1,374,261
Activo no circulante			
Efectivo restringido		13,983	16,026
Propiedades de inversión	10,16	49,895,840	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,266,865	1,147,682
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		184,779	222,955
Instrumentos financieros derivados	12,16	81,783	178,404
Total de activos no circulante		52,284,864	51,267,691
Total de activos		52,949,005	52,641,952
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		795,811	978,144
Deuda	11,16	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos		22,848	25,762
Otros pasivos	17	3,302	3,501
Total de pasivos a corto plazo		821,961	5,847,187
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		195	47,498
Deuda	11,16	15,458,260	11,832,605
Depósitos de inquilinos		310,381	322,724
Otros pasivos	17	4,283	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	13	24,914	25,748
Total de pasivos a largo plazo		15,798,033	12,236,150
Total de pasivos		16,619,994	18,083,337
Activos netos		36,329,011	34,558,615
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		18,733,063	17,014,564
Total de participación controladora		36,036,971	34,318,472
Participación no controladora	15	292,040	240,143
Total del patrimonio		36,329,011	34,558,615

Los estados de posición financiera consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,051,109	1,050,794	4,089,983	4,077,475
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(217,752)	(184,430)	(779,198)	(653,695)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		833,357	866,364	3,310,785	3,423,780
Honorarios de administración	18(c)	(60,911)	(49,004)	(225,930)	(188,696)
Gastos relacionados con transacciones		(3,071)	(4)	(5,490)	(3,948)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(24,112)	(26,385)	(87,751)	(90,292)
Total de gastos operativos		(88,094)	(75,393)	(319,171)	(282,936)
Otros (gastos)/ingresos		(5,436)	951	-	3,738
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(1,774,213)	(2,059,205)	(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	1,971,542	589,551	5,172,751	1,987,439
Costos financieros	4(d)	(232,737)	(243,129)	(915,285)	(961,682)
Ingresos por intereses		15,078	7,924	46,282	23,362
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	127,987	(38,894)	223,505	(76,551)
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	658,369	823,214	2,179,198	1,035,159
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(272,891)	(8,431)	(96,621)	275,903
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año		1,232,962	(137,048)	4,020,989	2,839,645
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	834	775	834	171
Utilidad/(pérdida) del período/año / Total de utilidad/(pérdida) integral del período/año		1,233,796	(136,273)	4,021,823	2,839,816
Utilidad integral consolidada total del período/año atribuible a:					
Participación controladora		1,216,909	(130,333)	3,967,212	2,848,028
Participación no controladora		16,887	(5,940)	54,611	(8,212)
Utilidad/(pérdida) integral total del período/año		1,233,796	(136,273)	4,021,823	2,839,816
Utilidad/(pérdida) por CBFÍ*					
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	1.60	(0.17)	5.21	3.74

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral total del año		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Utilidad/(pérdida) integral total del año		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2022		17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	14	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral total del año		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Utilidad integral total del año		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(2,248,713)	(2,248,713)	-	(2,248,713)
-Distribución a la participación no controladora		-	-	-	(2,714)	(2,714)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(2,248,713)	(2,248,713)	(2,714)	(2,251,427)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2023		17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011

Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año		4,021,823	2,839,816
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	5,580,455	2,588,567
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(5,172,751)	(1,987,439)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		14,457	36,376
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	131,326	79,753
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	103,602	95,417
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17(b)	3,127	3,884
Ingresos por intereses		(46,282)	(23,362)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	39,185	54,236
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(2,246,291)	(1,044,357)
Costos financieros	4(d)	915,285	961,682
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(223,505)	76,551
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		96,621	(275,903)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	(834)	(171)
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(47,183)	(86,998)
Disminución en cuentas por pagar		(329,901)	(43,042)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,839,134	3,275,010
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	10	(214,793)	(458,372)
Adquisición de propiedades de inversión	10	-	(307,500)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(7,074)	(3,543)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,458,724)	(1,065,721)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	111,396	103,010
Intereses recibidos		46,282	23,362
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,522,913)	(1,708,764)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	1,11	(4,288,675)	(5,509,449)
Intereses pagados		(881,917)	(855,488)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	5,260,246	6,789,090
Pagos por arrendamientos	17	(4,246)	(5,110)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(2,229,681)	(1,484,513)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(2,144,273)	(1,065,470)
(Disminución)/Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(828,052)	500,776
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	67,093	9,197
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		481,669	1,242,628

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

** Incluye efectivo restringido de \$13.9 millones (2022: \$16.0 millones) al 31 de diciembre de 2023.

Los estados de flujo de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, modificado y actualizado ocasionalmente, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie") y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador. FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560 con efecto a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

Actividades relevantes durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023

El 10 de marzo de 2023, el Grupo pagó una distribución extraordinaria en efectivo de \$669.0 millones (0.8788 por CBFi). Esta distribución extraordinaria en efectivo es adicional a las distribuciones programadas en efectivo con respecto al año completo de 2022 con un total de 2.0000 por CBFi de acuerdo con las leyes fiscales mexicanas.

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. ("Bancomext") y Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2022, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

El administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 8 de febrero de 2024.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Criterio del costo histórico

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable.

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2023 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, tales como:

(i) Juicios

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 10 para más detalle.

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están calificados en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y semestrales independientes. Ver notas 10 y 16 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 16 para más detalle.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado. Ver nota 13 para más detalle.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)

- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio.

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son razonables. Los resultados actuales en un futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

d) Medición del valor razonable

El Grupo mide los instrumentos financieros tales como los activos financieros derivados y no derivados y las propiedades de inversión a valor razonable a la fecha de reporte. La medición a valor razonable se basa en el supuesto que la transacción de venta del activo o la transferencia del pasivo se realiza: en el mercado principal del activo o pasivo, o, en la ausencia de un mercado principal, en el mercado con más ventajas para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valor razonable dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo con los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función del dato de entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – El valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – El valor razonable se basa en otra información distinta a la del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – El valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales datos de entrada reflejan los supuestos propios del Grupo acerca de cómo los participantes del mercado asignarían el precio al activo o pasivo.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables por todos los períodos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y en relación con los del año anterior.

Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

El Consejo de Normas Internacionales de Sustentabilidad (ISSB por sus siglas en inglés) emitió sus dos primeras normas de reporte sustentable el 26 de junio de 2023; las cuales en resumen incluyen lo siguiente:

- Requerimientos generales para revelar información financiera relacionada a la sustentabilidad (NIIF S1), la estructura principal para la revelación de información material acerca de los riesgos relacionados a la sustentabilidad y las oportunidades a través de las cadenas de valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Normas de contabilidad emitidas no vigentes (continuación)

- Información a revelar relacionada con el clima (NIIF S2), la primera norma temática emitida que establece los requisitos para que las entidades revelen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

La NIIF S1 y la NIIF S2 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por parte de las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estos ISSB en los estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO

El ingreso/(gasto) del período/año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	966,478	964,057	3,776,564	3,789,905
Ingresos por estacionamiento	13,905	12,516	52,988	43,069
Gastos refacturados a los inquilinos	70,726	74,221	260,431	244,501
Total ingresos relacionados a las propiedades	1,051,109	1,050,794	4,089,983	4,077,475
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(26,459)	(23,821)	(101,197)	(86,544)
Seguros sobre la propiedad	(7,290)	(7,165)	(26,969)	(28,467)
Impuesto predial	(22,696)	(20,604)	(91,296)	(81,780)
Reparaciones y mantenimiento	(42,396)	(28,925)	(134,811)	(97,232)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,480)	(9,494)	(43,648)	(43,068)
Servicios de seguridad	(7,059)	(5,984)	(28,003)	(24,255)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(5,364)	(3,029)	(15,751)	(10,156)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(33,483)	(20,956)	(131,326)	(79,753)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(29,471)	(27,047)	(103,602)	(95,417)
Gastos de servicios generales	(8,381)	(5,653)	(27,568)	(22,536)
Gastos de mercadotecnia	(6,135)	(5,083)	(18,070)	(13,363)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,919)	(2,817)	(11,484)	(9,574)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(13,858)	(20,030)	(39,185)	(54,236)
Otros gastos para la propiedad	(1,761)	(3,822)	(6,288)	(7,314)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(217,752)	(184,430)	(779,198)	(653,695)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(2,541)	(261)	(3,552)	(2,446)
Honorarios de contabilidad	(3,399)	(3,905)	(14,209)	(11,949)
Honorarios de valuación	(1,065)	(1,175)	(4,177)	(4,506)
Honorarios de auditoría	(1,413)	(1,333)	(5,651)	(5,331)
Otros honorarios profesionales	(7,552)	(7,002)	(30,859)	(24,897)
Otros gastos	(8,142)	(12,709)	(29,303)	(41,163)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(24,112)	(26,385)	(87,751)	(90,292)
d) Costos financieros				
Gastos por intereses de deuda	(228,564)	(228,739)	(898,073)	(895,053)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,980)	(14,119)	(16,520)	(65,418)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(193)	(271)	(692)	(1,211)
Total de costos financieros	(232,737)	(243,129)	(915,285)	(961,682)
e) Utilidad cambiaria neta				
Utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	668,491	806,457	2,200,877	997,656
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(10,122)	16,757	(21,679)	37,503
Total de utilidad cambiaria neta	658,369	823,214	2,179,198	1,035,159

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía 89 empleados (31 de diciembre de 2022: 77 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el Director General para tomar decisiones estratégicas.

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento derivados de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el período, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y Tuxtpec.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El Director General supervisa el desempeño del Grupo según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados 31 de diciembre de 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	332,843	223,058	200,038	165,128	17,978	177,310	1,116,355
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	313,943	208,509	185,966	155,670	15,105	144,070	1,023,263
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	604	15,513	16,117
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	18,900	14,549	14,072	9,458	2,269	17,727	76,975
Utilidad neta del segmento ²	300,096	233,496	152,570	144,177	35,860	431,878	1,298,077
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	71,554	38,566	47,343	51,872	-	(26)	209,309
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(667,705)	(399,376)	(337,622)	(369,510)	-	-	(1,774,213)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	654,612	424,466	290,094	353,111	27,999	320,155	2,070,437
Costos financieros ³	(22,901)	(13,165)	(14,985)	(16,970)	(3,618)	(9,500)	(81,139)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$17.9 millones y \$47.3 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$35.9 millones y de \$91.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones y de \$9.5 millones respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 31 de Diciembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	348,455	201,932	210,651	181,695	18,290	140,648	1,101,671
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>330,768</i>	<i>185,220</i>	<i>198,061</i>	<i>168,303</i>	<i>17,010</i>	<i>116,537</i>	<i>1,015,899</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	<i>(1,094)</i>	<i>9,330</i>	<i>8,236</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>17,687</i>	<i>16,712</i>	<i>12,590</i>	<i>13,392</i>	<i>2,374</i>	<i>14,781</i>	<i>77,536</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(243,988)	(92,305)	(16,336)	(112,830)	(12,067)	68,765	(408,761)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	103,805	61,053	77,546	67,990	-	105	310,499
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(771,334)	(449,316)	(436,076)	(402,479)	-	-	(2,059,205)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	154,885	138,809	174,892	87,001	(17,674)	(1,879)	536,034
Costos financieros ³	(23,716)	(15,089)	(20,049)	(16,466)	(4,407)	(8,109)	(87,836)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$18.3 millones y \$32.6 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$12.0 millones y de \$27.3 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.4 millones y de \$8.1 millones respectivamente.

Año terminado 31 de diciembre de 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,323,303	822,958	790,100	657,774	72,197	678,459	4,344,791
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,250,150</i>	<i>768,083</i>	<i>746,697</i>	<i>619,845</i>	<i>60,514</i>	<i>549,962</i>	<i>3,995,251</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	<i>3,071</i>	<i>60,756</i>	<i>63,827</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>73,153</i>	<i>54,875</i>	<i>43,403</i>	<i>37,929</i>	<i>8,612</i>	<i>67,741</i>	<i>285,713</i>
Utilidad neta del segmento ²	914,907	755,688	493,495	436,519	62,669	920,555	3,583,833
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	251,965	139,198	178,575	167,874	-	(6)	737,606
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(2,110,001)	(1,222,065)	(1,143,922)	(1,104,467)	-	-	(5,580,455)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,788,201	1,209,576	857,063	909,339	30,303	485,220	5,279,702
Costos financieros ³	(91,800)	(52,460)	(66,237)	(62,335)	(14,191)	(35,893)	(322,916)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$72.2 millones y \$182.6 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen utilidad operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$62.7 millones y de \$158.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.2 millones y de \$35.9 millones respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Año terminado 31 de diciembre de 2022	Noreste \$'000	Industrial			Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,374,093	766,490	826,855	688,579	62,358	578,200	4,296,575
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,297,268</i>	<i>721,360</i>	<i>792,105</i>	<i>656,178</i>	<i>54,606</i>	<i>474,102</i>	<i>3,995,619</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>348</i>	<i>43,943</i>	<i>44,291</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>76,825</i>	<i>45,130</i>	<i>34,750</i>	<i>32,401</i>	<i>7,404</i>	<i>60,155</i>	<i>256,665</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	1,267,263	701,771	827,504	627,152	(22,166)	(593,072)	2,808,452
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del año:</i>							
Utilidad cambiaria	125,219	73,544	93,939	82,826	-	103	375,631
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(970,959)	(560,803)	(548,723)	(508,082)	-	-	(2,588,567)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,046,567	587,374	625,277	545,392	(45,914)	(932,579)	1,826,117
Costos financieros ³	(102,174)	(60,357)	(77,627)	(69,059)	(14,176)	(35,634)	(359,027)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$62.4 millones y \$156.7 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$22.1 millones y de \$55.7 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.1 millones y de \$35.6 millones respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	17,279,353	10,944,552	9,268,292	9,010,438	532,343	6,079,182	53,114,160
Pasivos totales del segmento	(1,852,572)	(1,065,494)	(1,276,478)	(1,215,054)	(173,392)	(516,922)	(6,099,912)
Al 31 de diciembre de 2022							
Activos totales del segmento	17,014,121	10,318,484	9,686,633	8,902,244	500,336	5,583,490	52,005,308
Pasivos totales del segmento	(2,160,275)	(1,255,001)	(1,552,374)	(1,397,369)	(173,696)	(505,806)	(7,044,521)

Los activos no circulantes del Grupo principalmente consisten en propiedades de inversión localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los segmentos operativos se concilian con el total de ingresos y la utilidad/(pérdida) operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,116,355	1,101,671	4,344,791	4,296,575
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(65,246)	(50,877)	(254,808)	(219,100)
Total de ingresos del período/año	1,051,109	1,050,794	4,089,983	4,077,475
Utilidad/(pérdida) por segmento	1,298,077	(408,761)	3,583,833	2,808,452
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,346	1,318	5,205	2,733
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(164,717)	(167,808)	(642,453)	(652,465)
Ingresos por intereses	15,078	7,924	46,282	23,362
Partidas atribuibles al método de participación	539	437	2,322	1,330
Otros (gastos)/ingresos	(5,436)	951	-	3,738
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias ²	449,060	512,715	1,441,592	659,528
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(272,891)	(8,431)	(96,621)	275,903
Honorarios de administración ³	(60,911)	(49,004)	(225,930)	(188,696)
Gastos relacionados con transacciones	(3,071)	(4)	(5,490)	(3,948)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(24,112)	(26,385)	(87,751)	(90,292)
Impuesto a la utilidad	834	775	834	171
Utilidad/(pérdida) del período/año	1,233,796	(136,273)	4,021,823	2,839,816

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2023 y 2022 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² Utilidad cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período/año.

³ Honorarios relacionados con el administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el contrato de administración").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los activos y los pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como se indican a continuación:

	Años terminados	
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activos por segmento	53,114,160	52,005,308
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	239,709	977,327
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos ¹	125,026	90,923
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,878,826)	(1,757,980)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,266,865	1,147,682
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	81,783	178,404
Total de activos	52,949,005	52,641,952
Pasivos por segmento	(6,099,912)	(7,044,521)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(10,668,494)	(11,186,203)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(434,353)	(429,589)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	611,962	610,299
Otros pasivos ¹	(4,283)	(7,575)
Impuesto diferido pasivo ¹	(24,914)	(25,748)
Total de pasivos	(16,619,994)	(18,083,337)

¹ Activos y pasivos mantenidos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

No hay fluctuaciones estacionales materiales para las operaciones del Grupo dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie pagó cinco distribuciones por un monto total de \$2,229.7 millones (al 31 de diciembre de 2022: \$1,484.5 millones). La primera distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2022, y pagada el 30 de enero de 2023; la segunda distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 3 de marzo de 2023; la tercera distribución (extraordinaria) por un monto de \$669.0 millones (0.8788 por CBF) fue pagada el 10 de marzo de 2023; la cuarta distribución por un monto de \$399.7 millones (0.525 por CBF) fue pagada el 16 de junio de 2023 y la quinta distribución por un monto de \$399.7 millones (0.525 por CBF) fue pagada el 28 de septiembre de 2023.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$2,248.7 millones (al 31 de diciembre de 2022: \$1,503.5 millones).

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$399.7 millones (0.525 por CBF) con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2023, que posteriormente fue pagada el 30 de enero de 2024.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

8. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFI				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (\$)	1.60	(0.17)	5.21	3.74
Utilidad/(pérdida) básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad/(pérdida) neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFI (\$'000)	1,216,909	(130,333)	3,967,212	2,848,028
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	761,289	761,289	761,289	761,289

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF11 – *Acuerdo Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie	Participación FIBRA Macquarie	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	407,834	444,638
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	859,031	703,044
Total inversiones en negocios conjuntos				1,266,865	1,147,682

b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	1,147,682	1,323,700
Aportaciones de capital durante el año ¹	7,074	3,543
Distribuciones recibidas durante el año	(111,396)	(103,010)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	116,553	84,771
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	106,952	(161,322)
Valor en libros al cierre del año	1,266,865	1,147,682

¹ Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos de capital al nivel del negocio conjunto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estos montos. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo usando el método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	36,753	27,488	52,067	62,491
Total de activos - no circulante ²	785,899	867,612	2,911,946	2,574,627
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(83,930)	(93,246)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,985)	(5,825)	(1,162,020)	(1,137,785)
Activos netos	815,667	889,275	1,718,063	1,406,087

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$41.4 millones (al 31 de diciembre 2022: \$60.7 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$45.3 millones (al 31 de diciembre 2022: \$18.8 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,146.8 millones (al 31 de diciembre 2022: \$1,209.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449
Movimientos netos del año	(73,608)	(170,676)	311,976	(181,362)
Activos netos	815,667	889,275	1,718,063	1,406,087
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	407,834	444,638	859,031	703,044
Valor en libros de FIBRA Macquarie	407,834	444,638	859,031	703,044

¹ Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$25.5 millones (31 de diciembre de 2022: \$23.6 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado Dic 31, 2023 \$'000	Año terminado Dic 31, 2022 \$'000	Año terminado Dic 31, 2023 \$'000	Año terminado Dic 31, 2022 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos	107,343	88,324	402,274	349,877
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	-	293,903	-
Ingresos por intereses	651	386	5,146	3,398
Total de ingresos	107,994	88,710	701,323	353,275
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(100,167)	(99,620)
Otros gastos	(36,768)	(44,385)	(145,373)	(128,437)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(80,000)	(169,134)	-	(153,510)
Total de gastos	(116,768)	(213,519)	(245,540)	(381,567)
(Pérdida)/utilidad del año	(8,774)	(124,809)	455,783	(28,292)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(4,387)	(62,405)	227,892	(14,146)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del año		48,861,010	47,659,885
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terrenos ¹		-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión ²		-	307,500
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		274,355	294,142
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		614,943	259,312
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	510,331	274,929
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		5,172,751	1,987,439
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		42,905	49,858
Valor en libros al final del año		49,895,840	48,861,010

¹ El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez y Tijuana.

² El monto incluye la adquisición de una propiedad industrial en Cuautitlán Izcalli.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	730,160	455,231
Gastos capitalizables	1,125,274	534,241
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(614,943)	(259,312)
Valor en libros al final del año	1,240,491	730,160

*Las propiedades de inversión en proceso de construcción son inicialmente reconocidas a su costo histórico debido a que el valor razonable de esas propiedades en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el resultado integral.

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista certificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

El valuador independiente aplica los métodos de transacciones comparables, de valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función a los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación, las propiedades de inversión son categorizadas como nivel 3.

Los datos y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la gerencia.

Los datos usados en las valuaciones al 31 de diciembre del 2023 y 2022 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (al 31 de diciembre de 2022: 7.00% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (al 31 de diciembre de 2022: 9.25% y 11.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (al 31 de diciembre de 2022: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (al 31 de diciembre de 2022: 11.75% y 13.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (al 31 de diciembre de 2022: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.44% (al 31 de diciembre de 2022: 3.45%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (al 31 de diciembre de 2022: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 11.43% (al 31 de diciembre de 2022: 8.64%) para las propiedades comerciales.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento (rendimientos de mercado) y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los tres supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior para fines de reporte financiero y el valor en libros al final del período se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y las mejoras para los inquilinos que se contabiliza al costo histórico y amortizado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. DEUDA

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$*	4,899,116	6,679,718
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	6,198,746	7,979,348
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	14,275,008	6,292,488
Financiamiento con pagarés en US\$	1,267,013	10,455,211
Costos de transacción no amortizados	(83,761)	(75,314)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	15,458,260	16,672,385

* Incluye US\$35.0 millones (equivalentes a \$591.3 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

Las líneas de crédito relevantes se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,266,147
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,259,438
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,018,701
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 ⁴	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	928,521
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,539,106
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% ¹	Jun-28	1,677,810
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% ¹	Jun-28	2,517,877
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,250,660
Saldo al cierre del año		955.0	920.0			15,458,260

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie ha realizado tres disposiciones por un total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México; dos de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente, y US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2022 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.82%	Jun-23	4,839,780
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,054,131
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	129.0	4.24% ²	Abr-27	2,475,658
			51.0	SOFR a 90 días+2.15% ³	Abr-27	978,748
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+2.10% ⁴	Dic-26	1,441,223
MetLife - a plazo ⁵	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,432,050
Saldo al cierre del año		865.0	865.0			16,672,385

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ² Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ³ US\$51.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 2.00% puntos base. ⁴ US\$75.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.95% puntos base. ⁵ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

Deuda – corto plazo

No hay deuda a corto plazo al 31 de diciembre de 2023. El saldo comparativo al 31 de diciembre de 2022, representa los pagarés con varias instituciones de seguros por \$4,839.8 millones equivalente a US\$250.0 millones como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos fue el 30 de junio de 2023.

Deuda – largo plazo

El 5 de abril de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada por US\$425.0 millones. El nuevo crédito vinculado a la sustentabilidad fue usado para repagar la deuda no garantizada de US\$180.0 millones y US\$10.0 millones de la línea de crédito no garantizada dispuestos con fecha de vencimiento del 1 de abril de 2024. La deuda no garantizada comprende: (i) una nueva deuda a plazo de US\$180.0 millones no amortizables a plazo de 5 años y (ii) una línea crédito revolvente comprometida a 5 años por US\$245.0 millones disponible para fines corporativos generales, incluidos la inversión de activos. La línea de crédito revolvente se compone de un tramo de US\$180.0 millones de dólares y un tramo de \$1,300.0 millones de pesos mexicanos (equivalente a US\$65.0 millones de dólares).

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida por cinco años con BBVA México de US\$90.0 millones; disponiendo US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito la cual fue repagado el 19 de diciembre de 2022.

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones con BBVA México y The Bank of Nova Scotia. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable, a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años de US\$75.0 millones, misma que se puede extender un año adicional. El 19 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie dispuso US\$75.0 millones de la línea de crédito a plazo y utilizó US\$50.0 millones de los recursos para pagar los montos dispuestos bajo la otra línea de crédito revolvente no garantizada con BBVA México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda – largo plazo (continuación)

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. (“Bancomext”) y Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”) por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tipo de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicio del año	16,672,385	16,404,374
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(4,288,675)	(5,509,449)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,260,246	6,789,090
Total de cambios por actividades de financiamiento	971,571	1,279,641
Total de efectos por tipos de cambio	(2,170,223)	(995,691)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(31,993)	(81,357)
Costos de transacción amortizados	16,520	65,418
Saldo al cierre del año	15,458,260	16,672,385

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US\$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nominal	Tasa fija efectiva	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
				Dic 31, 2023	\$'000	\$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$180.0 millones ¹	2.52%	129,312	178,404
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	4,351	-
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(30,669)	-
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(21,211)	-
Valor razonable estimado			US\$505.0 millones		81,783	178,404

¹ Acuerdo de instrumentos de cobertura de tasas de interés contratado el 31 de diciembre de 2022 por un monto de US\$129.0 millones.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México (LISR), está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95.0% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFi. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFi durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie está obligada a pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30.0% de dicho excedente.

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	761,289	17,303,908
CBFi en circulación al 31 de diciembre de 2022	761,289	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	761,289	17,303,908
CBFi en circulación al 31 de diciembre de 2023	761,289	17,303,908

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra de CBFi de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el Fiduciario realice la recompra de los certificados los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al igual que las aprobaciones obtenidas en años anteriores el 25 de abril de 2023, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFi hasta el 31 de diciembre de 2023, un total de 50,074,481 CBFi, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un nuevo fideicomiso en negocio conjunto (el "F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto") junto con Inmobiliaria Alamedida (el "F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto") por un total de US\$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

La siguiente tabla muestra la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas.

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2023	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2023	Total Activos \$'000 Dic 31, 2023	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2023
Fid CIB/3493	20%	292,040	1,539,592	(32,978)
		292,040	1,539,592	(32,978)

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2022	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2022	Total Activos \$'000 Dic 31, 2022	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2022
Fid CIB/3493	25%	240,143	974,907	(664)
		240,143	974,907	(664)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión, (nota 10).
- Instrumentos financieros derivados, (nota 12).

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no está activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas son afectados por la elección del modelo de valuación usado y los supuestos subyacentes realizados con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo descontado, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de cualquiera de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de las propiedades y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía de valor razonable en las que deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Consejo de Directores.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del instrumento de cobertura de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados en su totalidad, de acuerdo con los niveles de jerarquía de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos;

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Nivel 2 – otros datos de entrada derivados de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivado de los precios);

Nivel 3 – datos de entrada para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (datos de entrada no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y analizados bajo el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición.

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 31 de diciembre de 2023			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	13,507	13,507
Deuda*	(15,124,925)	(15,124,925)	(15,458,260)
Al 31 de diciembre de 2022			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9,240	9,240	9,240
Deuda*	(16,337,920)	(16,337,920)	(16,672,385)

*Neto de costos de transacción no amortizados.

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros medidos al valor razonable del Grupo:

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de diciembre de 2023				
Instrumentos financieros derivados	-	81,783	-	81,783
Propiedades de inversión	-	-	49,895,840	49,895,840
Al 31 de diciembre de 2022				
Instrumentos financieros derivados	-	178,404	-	178,404
Propiedades de inversión	-	-	48,861,010	48,861,010

El valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes independientes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de medición.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasas de interés refleja el riesgo crediticio del instrumento e incluye ajustes para tomar en cuenta el riesgo crediticio de la entidad del Grupo y la contraparte cuando corresponda.

La siguiente tabla presenta los cambios en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicio del año	48,861,010	47,659,885
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	1,442,534	878,241
Adquisición de terrenos	-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión	-	307,500
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	5,172,751	1,987,439
Saldo al final del año	49,895,840	48,861,010

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de diciembre de 2023 al 31 de mayo de 2038.

Cuando los pagos por el arrendamiento son mínimos se considera que son el alquiler neto acumulado durante el período de arrendamiento, que se define como la fecha de terminación más temprana posible a disposición del arrendatario, con independencia de la probabilidad de la terminación del inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo en un futuro son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	162,563	389,939	101,057	653,559
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	30,775	62,909	14,674	108,358

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

La información detallada de la NIIF16 *Arrendamientos* se presenta como sigue:

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del año	9,192	13,183
Efecto de fluctuación cambiaria	(117)	(107)
Cargo por depreciación del año	(3,127)	(3,884)
Saldo al cierre del año	5,948	9,192
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del año	11,076	15,092
Efecto de fluctuación cambiaria	(130)	(117)
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	885	1,211
Pagos de arrendamientos	(4,246)	(5,110)
Saldo al cierre del año	7,585	11,076
Saldo clasificado como corto plazo	3,302	3,501
Saldo clasificado como largo plazo	4,283	7,575
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	3,616	4,302
1-5 años	4,856	8,556
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año	8,472	12,858

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental. La tasa promedio aplicada es de 4.6% (2022:4.9%) para los contratos en USD y 10.2% (2022:10.2%) para los contratos en pesos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

18. PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el administrador está bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación entre el público inversionista. A continuación, se detallan las partes relacionadas del Grupo más importantes:

a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de Administración respecto al Grupo es contratado y remunerado por el administrador.

b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de CIBanco, está registrado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios de los Fideicomisos de Inversión dentro del Grupo son Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2023, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (31 de diciembre de 2022: \$1.2 millones) y \$4.7 millones (31 de diciembre de 2022: \$4.5 millones), respectivamente.

c) Administrador

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (MAM México), funge como administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$60.9 millones (31 de diciembre de 2022: \$49.0 millones) y \$225.9 millones (31 de diciembre de 2022: \$188.7 millones), por los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2023. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado con anterioridad. Este honorario potencial será pagadero en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo provisionó gastos con sus entidades afiliadas (MAM México principalmente) por \$1.7 millones (31 de diciembre de 2022: \$1.1 millones) y \$4.9 millones (31 de diciembre de 2022: \$1.8 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como administrador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México respectivamente, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$107.9 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (31 de diciembre de 2022: \$71.9 millones).

Ocasionalmente, otras subsidiarias o filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden obtener CBFIs por cuenta propia o por cuenta de terceros.

19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

